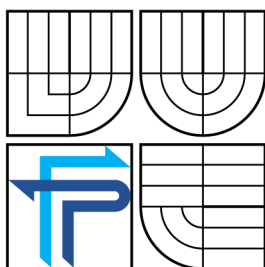


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA PODNIKATELSKÁ
ÚSTAV FINANCÍ**

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT
INSTITUTE OF FINANCES

FINANCOVÁNÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU

FUNDING OF THE INVESTMENT PROJECT

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE
BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

RADEK PAPEŽ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

DOC. ING. MÁRIA REŽŇÁKOVÁ, CSC.

BRNO 2008

Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá financováním developerských projektů. Teoretická část se zaměřuje na možnosti financování developerských projektů. Praktická část obsahuje analýzu možností financování pro realizaci konkrétního projektu.

Abstract

This bachelor's thesis deal with funding of development projects. The theoretical part of my thesis is focused on funding methods of development projects. The practical part of this thesis includes the analysis of prospects financing for realization concrete project.

Klíčová slova

Developerská společnost, developerský projekt, projektové financování, stavební spoření, hypoteční úvěr, žádost o úvěr, vlastní kapitál, bankovní úvěr, struktura financování.

Key words

Development company, development project, project financing, building savings, mortgage credit, loan application, shareholder's capital, bank credit, financing structure.

Bibliografická citace práce

PAPEŽ, R. *Financování investičního záměru*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, 2008. 51 s. Vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Mária Režňáková, CSc.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušil autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 29. května 2008

Podpis

Poděkování

Děkuji vedoucí bakalářské práce doc. Ing. Márii Režňákové, CSc. za odborné vedení a rady, které mi v rámci zpracování této práce poskytla.

OBSAH

ÚVOD	8
1 VYMEZENÍ PROBLÉMU A CÍLE PRÁCE	9
2 FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	10
2.1 ZDROJE FINANCOVÁNÍ	11
2.2 ÚVĚROVÉ FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ	12
2.2.1 Požadavky na osobu developera	12
2.2.2 Základní ekonomické ukazatele sledované bankami	13
2.2.3 Zajištění úvěru.....	14
2.3 FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ A DAŇOVÁ REFORMA.....	17
3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ.....	20
3.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ	21
3.1.1 Fáze stavebního spoření.....	22
3.1.2 Překlenovací úvěr.....	23
3.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	24
3.2.1 Úroková sazba.....	24
3.3 VÝHODY A NEVÝHODY PRODUKTŮ	25
3.4 KOMBINACE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU A STAVEBNÍHO SPOŘENÍ.....	26
4 SPOLEČNOST KALÁB-STAVEBNÍ FIRMA, SPOL. S.R.O.....	28
4.1 HISTORIE SPOLEČNOSTI.....	28
4.2 ÚSPĚŠNĚ DOKONČENÉ DEVELOPERSKÉ PROJEKTY	29
5 DEVELOPERSKÝ PROJEKT VÝSTAVBY POLYFUNKČNÍHO DOMU	30
5.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE O PROJEKTU.....	30
5.2 NÁKLADY PROJEKTU	31
5.3 FINANCOVÁNÍ PROJEKTU	33
6 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ DEVELOPERSKÉHO PROJEKTU BANKOVNÍMI ÚVĚRY ...	37
6.1 FINANCOVÁNÍ U ČESKÉ SPOŘITELNY	38
6.2 FINANCOVÁNÍ U KOMERČNÍ BANKY.....	40
6.3 FINANCOVÁNÍ U VOLKSBANK CZ.....	41
6.4 FINANCOVÁNÍ U UNICREDIT BANK.....	42
6.5 ZHODNOCENÍ BANKOVNÍCH NABÍDEK	43
7 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ A PŘÍNOS NÁVRHŮ ŘEŠENÍ	45
ZÁVĚR	47
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	48
SEZNAM TABULEK.....	50
SEZNAM PŘÍLOH.....	51

Úvod

Financování investiční činnosti je nedílnou součástí řízení podniku. Rozhodování o struktuře financování investičních záměrů je záležitostí finančního managementu. Základním finančním cílem podniku je dlouhodobá maximalizace tržní hodnoty. Pro podnik je podstatné stanovit takovou strategii financování, která k tomuto cíli povede. Základním prostředkem pro financování investičního záměru podniku jsou vlastní zdroje, přičemž při financování většího projektu je důležité zkombinovat tyto zdroje s formami cizího kapitálu. Při rozhodování o konečném způsobu financování podnik zjišťuje výši kapitálu potřebného pro uskutečnění projektu, výši a podmínky získání cizího kapitálu a samozřejmě výši vlastního kapitálu.

1 Vymezení problému a cíle práce

V mé bakalářské práci se budu zabývat financováním výstavby bytového domu, která je realizována developerskou společností, tedy financováním developerského projektu.

Financování developerských projektů je v mnoha ohledech odlišné od financování ostatních investičních záměrů. Uskutečnění většiny developerských projektů se vyznačuje značnou kapitálovou náročností a rizikovostí. Za těchto okolností je pak nezbytné hledat a zvažovat způsoby, jakými lze realizaci developerského projektu financovat.

Hlavním cílem mé práce je posoudit vhodnost financování developerských projektů, porovnat možné varianty financování a navrhnout doporučení pro realizaci konkrétního projektu.

V teoretické části mé práce se budu nejprve zabývat financováním developerských projektů. Dále analyzuji možnosti financování z pohledu budoucích majitelů jednotek, kteří se spolupodílí na financování developerského projektu.

V praktické části práce nejprve představím společnost KALÁB-stavební firma, spol. s.r.o., která v současné době realizuje výstavbu polyfunkčního domu v Brně. Tento developerský projekt bude popsán v další části práce. Následně analyzuji možnosti financování tohoto projektu, včetně porovnání bankovních nabídek v dané oblasti. Závěrem provedu syntézu výsledků a doporučím konkrétní řešení pro realizaci projektu.

2 Financování developerských projektů

Developerským projektem se zpravidla rozumí podnikatelský záměr, jehož předmětem je výstavba nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje, popřípadě projekt, který předpokládá koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci či modernizaci a následně její pronájem či prodej. Jedním z klíčových znaků developerské činnosti je právě prodej či pronájem postavené nebo zrekonstruované budovy třetím osobám. Za developerský projekt se tedy nepovažují případy, kdy podnikatel staví nebo rekonstruuje nemovitost pro svoji potřebu či potřebu propojených osob. [6]

Developer je investorem projektu, není však jeho finálním investorem. Finální investor má zájem vlastnit výsledný projekt (ať již přímo výslednou nemovitost nebo alespoň společnost, která tuto nemovitost vlastní), nechce však podstoupit riziko výstavby. Ani developer však zpravidla sám neprovádí výstavbu (přestože určité výjimky existují), ale zadává ji zhotoviteli, kterým je stavební společnost. Vedle zhotovitele se na celém projektu také podílí řada dalších osob, zejména architekti, projektanti, právníci, další poradci a samozřejmě projekt manažeři. [11]

Typickým znakem developerského projektu jsou relativně vysoké náklady na jeho realizaci, které je potřeba vynaložit na počátku realizace projektu v podobě nákupu nemovitosti, její rekonstrukce či výstavby. Tyto náklady se developerovi vracejí v případě prodeje dokončené nemovitosti v podobě kupní ceny, v případě nájmu v podobě nájemného. Z důvodu vysokých počátečních nákladů nefinancuje developer počáteční fáze developerského projektu obvykle ze svých zdrojů a v rámci přípravné fáze projektu tedy nutně řeší otázku, jakým způsobem bude svůj developerský projekt financovat. [6]

Developerské projekty lze rozdělit následujícím způsobem:

- **Projekty bytové výstavby (rezidenční)** – převaha bytových prostor, tedy bytových komplexů či rodinných domů, případně polyfunkčních celků.

- **Projekty komerční výstavby (nerezidenční)** – převaha komerčních prostor, tedy podnikatelských parků nebo logistických areálů a obchodních, hotelových nebo kancelářských komplexů, případně polyfunkčních celků.

2.1 Zdroje financování

Finančním zdrojem rozumíme zdroje, které podnik používá k financování obnovy a rozšíření svého majetku. Tyto zdroje můžeme rozdělit z hlediska vlastnictví na vlastní a cizí, z hlediska subjektu tvorby finančního zdroje na interní a externí a z hlediska doby splatnosti na krátkodobé a dlouhodobé. Získávání a rozdělování finančních zdrojů přitom označujeme jako financování. [4]

Financování developerských projektů je specifické svojí dlouhodobostí a výší finančních prostředků vynaložených na realizaci projektu. Právě velké množství potřebných finančních prostředků způsobuje, že developer svůj projekt většinou nefinancuje pouze z vlastních zdrojů (zvláště jedná-li se o větší projekty).

Za zdroje financování, které lze využít při realizaci developerského projektu, se považují:

- **Z vlastních zdrojů** peněžní prostředky na bankovních účtech a v hotovosti, nerozdělený zisk, emise cenných papírů (jedná-li se o akciovou společnost),
- **Z cizích zdrojů** bankovní úvěry, dodavatelské úvěry, zálohy na kupní ceny nemovitostí, případně platby předem za budoucí pronájem komerčních prostor.

Při financování developerského projektu je nezbytné rozlišit, zda se jedná o malý, střední či velký projekt. Jak již bylo uvedeno, malé projekty jsou v mnohých případech financovány z vlastních zdrojů, u ostatních typů projektů je třeba využít také cizích zdrojů. U nerezidenčního projektu půjde zejména o zdroje z financujících bank, u rezidenčních projektů pak také o zdroje budoucích vlastníků bytových jednotek, a to ve formě záloh na kupní cenu. V mnohých případech lze realizovat rezidenční projekt pouze z vlastních zdrojů a záloh od budoucích kupujících. [11]

Nejvýznamnějším cizím zdrojem prostředků pro realizaci developerského projektu je **bankovní úvěr**, jehož splácení je závislé na příjmech z realizovaného projektu (výnos z prodeje či pronájmu nemovitosti).

2.2 Úvěrové financování developerských projektů

Financování developerských projektů spadá do tzv. projektového financování. Projektové financování ve velkých projektech má určité zvláštnosti – jde zejména o komplexnost pohledu na projekt. Tento způsob financování je pro banku velmi rizikový, vyjednávání o poskytnutí úvěru trvá často několik měsíců a dochází k uzavírání četné řady dokumentů. Nejde pouze o smlouvu o úvěru, ale i o komplexní zajišťovací dokumentaci. Banka vždy požaduje maximálně možné zajištění celé transakce. Zvláštností projektového financování je rovněž skutečnost, že dlužníkem ve vztahu k bance, která úvěr poskytuje, obvykle není developer, ale zvláštní společnost založená developerem pro konkrétní projekt. [11]

2.2.1 Požadavky na osobu developera

Osoba developera, respektive jeho dosavadní zkušenosti na trhu a úspěšně realizované projekty, jsou pro financující instituce pochopitelně důležité. Na druhou stranu je ale třeba zdůraznit, že předchozí dlouhodobá činnost v oboru není pro banku při současné konkurenci na trhu s úvěry hlavním kritériem pro poskytnutí úvěru a banky se mnohdy spokojí s tím, že s příslušným uchazečem o úvěr nemají v souvislosti s poskytováním služeb žádnou negativní zkušenost. Pro financování developerských projektů je typické, že subjektem realizujícím developerský projekt a tedy i příjemcem úvěru je nová společnost založená developerem výhradně za účelem realizace příslušného projektu, tzv. projektová společnost. Účelem je oddělit realizaci financovaného projektu od ostatní podnikatelské činnosti developera a eliminovat tak na straně příjemce úvěru riziko vzniku závazků v důsledku jiné podnikatelské činnosti a tedy i riziko úpadku z důvodu výkonu jiné podnikatelské činnosti na straně příjemce úvěru. [6]

2.2.2 Základní ekonomické ukazatele sledované bankami

Poměr výše úvěru k tržní hodnotě nemovitosti

Základním ekonomickým ukazatelem sledovaným bankami při financování developerského projektu je poměr výše poskytovaného úvěru k tržní hodnotě financované nemovitosti (tzv. LTV=loan value to ratio). Tržní hodnota nemovitosti se zpravidla stanoví podle interních postupů financující banky za použití buď interních odhadců banky, nebo nezávislých odhadců působících na příslušném trhu, pokud banka jejich posudky akceptuje. Obvyklá maximální výše LTV je 70%, jinými slovy, výše poskytnutého úvěru nepřesahuje obvykle 70% tržní hodnoty financované nemovitosti. V případě bonitních klientů nebo při poskytnutí jiného vhodného zajištění může být počáteční LTV i vyšší. Splácením úvěru se LTV pochopitelně snižuje a úvěrové smlouvy obvykle stanoví, jaká musí být hodnota LTV v určitých okamžicích trvání úvěrového obchodu. Pro případ nesplnění ukazatele LTV si banky zpravidla vyhrazují právo požadovat předčasné zajištění úvěru.

Výše ostatních zdrojů nekrytých úvěrem

Finanční zdroje, které nejsou kryty úvěrem, představuje tzv. equity. Jde o vlastní prostředky, které lze shrnout jako vklady do základního kapitálu a dále úvěry od společníků (zpravidla půjde o podřízený dluh). Podřízený dluh je dluh, který je podřízen v určitých parametrech ostatním úvěrům. Jde o jakýsi dluh druhého pořadí. Záleží na přesném znění smlouvy o úvěru. Zjednodušeně řečeno platí, že podřízený dluh bude uhrazen, až pokud dojde k uhrazení primárního dluhu vůči bance. Zde samozřejmě záleží na tom, zda má developer sám o sobě dost investičních prostředků na vytvoření equity. Sám developer se tedy rozhodne, zda poskytne projektové společnosti podřízený dluh, nebo zda finanční prostředky poskytne formou vkladu do základního kapitálu. Pokud developer nemá dostatek prostředků, musí poptat ostatní investory, kteří buď vstoupí do projektové společnosti jako společníci, nebo poskytnou podřízený dluh. Podřízený úvěr bude poskytnut buď přímo do projektové společnosti, nebo dojde k poskytnutí úvěru developerovi.

Poměr čistého zisku k dluhu

Dalším významným ukazatelem, který vyjadřuje výši finančních rezerv (příjmů) příjemce úvěru v průběhu splácení, je poměr čistého zisku developera k dluhu (tzv. DSCR=Debt Service Coverage Ratio). Tento ukazatel je sledován u developerských projektů určených ke komerčnímu pronájmu. Existují různé způsoby či modifikace způsobu výpočtu DSCR. Jednoduše řečeno se při výpočtu DSCR zohledňuje čistý zisk příjemce úvěru a odpisy z financované nemovitosti na straně jedné a roční splátky jistin a úroků na straně druhé. Požadavek DSCR ve výši 120% tedy velmi zjednodušeně řečeno znamená, že roční čistý příjem developera musí dosahovat 120% splátky jistiny a úroků z úvěru za kalendářní rok. Bankou požadovaná výše DSCR pak v daném případě závisí na délce nájemních smluv a diverzifikaci nájmu. Příjemce úvěru, který má uzavřeny nájemní smlouvy s dobou nájmu přesahující splatnost úvěru a s bonitními nájemci z různých oblastí průmyslu a služeb bude muset splnit nižší DSCR, než developer s jedním nájemcem a nájemní smlouvou uzavřenou na dobu kratší, než je splatnost úvěru. [6]

Splatnost úvěrů určených k financování nemovitostí za účelem pronájmu je 10–15 let. Pravidlo je takové, že u nových nemovitostí jsou banky ochotny poskytnout úvěr na delší dobu, zatímco u financování rekonstrukcí existujících nemovitostí se úvěry v praxi poskytují zpravidla na dobu 10 let.

Při financování bytových projektů za účelem prodeje bývá splatnost úvěru 1–5 let.

2.2.3 Zajištění úvěru

Podmínkou poskytnutí úvěru je pochopitelně poskytnutí relevantního zajištění, jehož předmětem je v případě developerských projektů majetek související s financovaným developerským projektem. Základními formami zajištění je proto zástavní právo zřízené na nemovitostech, které jsou předmětem developerského projektu, a zástavní právo na podílu ve společnosti, která developerský projekt realizuje.

Zástava nemovitostí

Běžným způsobem zajištění úvěru poskytnutého na financování realizace developerského projektu je zřízení zástavního práva na nemovitostech, jež jsou

předmětem developerského projektu. Předmětem zástavního práva mohou být jednak pozemky, na kterých je developerský projekt realizován, a dále budovy, které jsou v rámci developerského projektu stavěny či rekonstruovány.

V případě výstavby nové nemovitosti se zástavní právo zřizuje v průběhu stavebních prací poté, co rozestavěná budova může být zapsána do katastru nemovitostí.

Zástavní právo k nemovitostem vzniká vkladem do katastru nemovitostí, a to ke dni podání příslušného návrhu. Určitým problémem zřízení zástavního práva k nemovitosti může být doba mezi podáním návrhu na vklad zástavního práva a vkladem zástavního práva do katastru. Tato doba se liší v závislosti na tom, který katastrální úřad v dané věci rozhoduje, přičemž řízení vkladu zástavního práva může trvat několik měsíců. Vzhledem k délce řízení i ke skutečnosti, že developer obvykle potřebuje finanční prostředky na financování projektu poměrně rychle, banky za určitých podmínek umožňují čerpání úvěru již po podání návrhu na vklad zástavního práva u příslušného katastrálního úřadu. Nejistota, zda katastr nemovitostí vklad zástavního práva povolí, je nicméně rizikem jak pro financující banku, tak pro developera. Pokud by totiž katastrální úřad návrh na vklad zástavního práva zamítl, přišla by banka o důležitou formu zajištění a developer by se ocitl v situaci, ve které úvěrová smlouva zpravidla dává bance právo požadovat okamžité splacení celého úvěru.

Zástava podílu v projektové společnosti

Výše popsané riziko zamítnutí návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí lze snížit tím, že podmínkou čerpání úvěru bude zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti realizující developerský projekt, tedy akciím či obchodnímu podílu v projektové společnosti.

Zástavní právo k obchodnímu podílu sice vzniká až zápisem zástavního práva do obchodního rejstříku, nicméně, na rozdíl od katastrálního úřadu, musí soud, který vede obchodní rejstřík, rozhodnout o návrhu na zápis zástavního práva do obchodního rejstříku do 5 pracovních dnů. Zřízení zástavního práva k obchodnímu podílu jako podmínka čerpání úvěru tedy nepředstavuje pro developera žádné významné zdržení.

V případě zástavy listinných akcií je situace ještě jednodušší, protože ke zřízení zástavního práva k listinným akciím na majitele se vyžaduje pouze jejich předání zástavnímu věřiteli či třetí osobě.

Jiné způsoby zajištění

Vedle výše zmíněných způsobů zajištění banky zpravidla požadují další zajištění, jehož cílem je zajistit, aby volné finanční prostředky příjemce úvěru mohly být v případě jeho prodlení se splácením úvěru snadno použity k úhradě pohledávek banky. Tohoto účelu se dosahuje zpravidla zástavou pohledávek příjemce úvěru na vyplacení zůstatků na jeho bankovních účtech (v praxi se zjednodušeně hovoří o zástavě bankovních účtů příjemce úvěru).

Vedle zástavního práva k bankovním účtům se jako způsob zajištění v případě nemovitostí určených k pronájmu používá i zástava, případně zajišťovací postoupení pohledávek developera za nájemci komerčních prostor v budově. Bez ohledu na to, zda se jedná o zástavu nebo zajišťovací postoupení pohledávek, bývá toto zajištění nastaveno tak, že nájemcům se zřízení zástavního práva či postoupení pohledávek neoznamuje a v důsledku toho nájemci nadále platí přímo pronajímateli. Teprve v okamžiku, kdy se příjemce úvěru ocitne v prodlení s úhradou svých závazků vůči bance nebo nastane jiná skutečnost dohodnutá v úvěrové smlouvě, věřitel oznámí nájemcům, že došlo k zastavení, respektive k zajišťovacímu postoupení pohledávek, a nájemci, počínaje dnem, kdy jim tato skutečnost byla oznámena, začnou platit nájemné přímo věřiteli.

Alternativou je postup podobný jako při zástavě pohledávek z bankovního účtu, tedy okamžité oznámení zřízení zástavního práva nájemci a uzavření dohody, podle které bude nájemce platit nájemné nadále přímo příjemci úvěru, a to do doby, než mu zástavní věřitel sdělí, aby platil nájemné na účet zástavního věřitele. Toto druhé řešení je pro zástavního věřitele výhodnější, protože zástavní právo, respektive postoupení pohledávky je vůči nájemcům účinné okamžitě a odpadá tedy riziko, že v době od uzavření příslušné smlouvy do oznámení této skutečnosti nájemcům dojde ke vzniku dalšího zástavního práva, které bude oznámeno nájemcům dříve, než bude oznámeno

první zástavní právo, a bude tak mít v rámci uspokojení přednost před dříve zřízeným zástavním právem. [6]

2.3 Financování developerských projektů a daňová reforma

Nová daňová pravidla, která začala platit 1. ledna tohoto roku, se dotýkají každého jednotlivce či firmy. Developerské společnosti tedy nejsou žádnou výjimkou.

Kromě nejdůležitější změny, kterou je postupné snižování sazby daně z příjmů právnických osob (v roce 2008 na 21 %, 2009 na 20 % a v roce 2010 na 19 %), se developerských společností zřejmě nejvíce dotkne zpřísnění pravidel pro tzv. nízkou kapitalizaci, tedy pravidel pro daňovou uznatelnost úroků v případech, kdy cizí zdroje financování převyšují výši vlastního kapitálu. Banky k poskytnutí a zajištění úvěrů financujících výstavbu požadují od developera určitý podíl vložených vlastních prostředků, které pak z hlediska financování projektu mají charakter podřízeného dluhu (dluhu, který může být splacen až po splacení bankovního úvěru).

Nová pravidla nízké kapitalizace se týkají prakticky teprve nových projektů, neboť platí pro úvěrové smlouvy uzavřené v roce 2008, a dále pro dodatky k úvěrovým smlouvám uzavřeným před 1. 1. 2008. Od roku 2010 se však nová pravidla vztáhnou i na stávající smlouvy uzavřené před 1. lednem 2008. Nová pravidla nízké kapitalizace zavádí pojem „finanční náklady z úvěrů a půjček“, který zahrnuje nejen úroky z úvěrů a půjček, ale i další související náklady jako např. náklady na zajištění a zpracování úvěrů, poplatky za záruky apod.

Ve srovnání se stavem před platností nových zákonů, kdy daňově neuznatelným výdajem byly úroky z úvěrů a půjček z částky, o kterou úhrn úvěrů a půjček od spojených osob v daném zdaňovacím období, přesáhl čtyřnásobek vlastního kapitálu, nová pravidla stanoví pět kritérií, kdy finanční náklady jsou daňově neuznatelné. Jsou to případy, kdy tyto finanční náklady u daného poplatníka:

- přesáhnou v úhrnu za zdaňovací období nebo období, za něž se podává daňové přiznání, částku zjištěnou jako násobek jednotné úrokové míry zvýšené o čtyři procentní body a průměrného stavu úvěrů a půjček v průběhu zdaňovacího období nebo období, za něž se podává daňové přiznání. Jednotná úroková míra se stanoví jako průměr z referenční hodnoty úrokových sazeb na trhu mezibankovních depozit pro splatnost 12 měsíců relevantním pro měnu, v níž je vyjádřen úvěr nebo půjčka, k poslednímu dni každého měsíce zdaňovacího období nebo období, za něž se podává daňové přiznání; přitom úroky z úvěrů a půjček vyjádřených v různých měnách se posuzují samostatně za jednotlivé měny,
- plynou z úvěrů a půjček, které jsou podřízeny ostatním závazkům poplatníka,
- plynou z úvěrů a půjček, kde úrok nebo výnos nebo skutečnost, zda se finanční výdaje (náklady) stanou splatnými, jsou zcela nebo zčásti odvozovány od výsledku hospodaření (zisku) poplatníka,
- se vztahují k objemu úvěrů a půjček (dluhů), který převyšuje poměr vlastního kapitálu a dluhů (od spojených i nespojených osob) 1 : 6 (od roku 2009 pak poměr 1 : 4),
- u nichž je věřitelem nebo osobou, která úvěr nebo půjčku zajišťuje, osoba spojená ve vztahu k dlužníkovi, v průběhu zdaňovacího období nebo období, za něž se podává daňové přiznání, přesahuje trojnásobek výše vlastního kapitálu dlužníka, je-li příjemcem úvěru a půjčky banka nebo pojišťovna, nebo dvojnásobek výše vlastního kapitálu u ostatních příjemců úvěrů a půjček.

Každá z výše uvedených podmínek se posuzuje samostatně. Do úvěrů a půjček se nepočítají úvěry a půjčky, z nichž úroky jsou součástí vstupní ceny majetku, a dále bezúročné úvěry a půjčky. Výše uvedená omezení se neuplatní, pokud finanční náklady za zdaňovací období nepřevýší jeden milion Kč a věřitelem není spojená osoba.

Počínaje rokem 2008 jsou tedy úvěrové smlouvy s dvojím režimem pravidel pro nízkou kapitalizaci. Nepodřízení se pravidlům nízké kapitalizace bude znamenat, že část úroků nebude daňově uznatelným výdajem, což povede k vyšší dani, a tím ke snížení konečného příjmového efektu (zisku po zdanění) pro developera. K zamezení této

situace bude třeba výrazně změnit stávající charakter financování developerských projektů tím, že developeři budou svoje vlastní prostředky vkládat do projektu hlavně formami vlastního kapitálu-zvýšení základního kapitálu, kapitálové fondy, popř. formou bezúročných půjček.

Nejvýznamnější změnou v zákoně o dani z přidané hodnoty je změna snížené sazby DPH z 5 na 9 %. Přitom reforma nijak nemění stávající rozsah zboží a služeb podléhající snížené sazbě, vyjma změn v oblasti výstavby a převodu staveb. Praktické naplnění změny sazby se uplatní okamžikem vzniku povinnosti přiznat daň, což je, podle zákona o DPH, den uskutečnění zdanitelného plnění nebo den přijetí platby v závislosti na tom, který den nastane dříve. V případě, že plátce daně uskuteční zdanitelné plnění nebo přijme platbu v roce 2008, uplatní již sníženou sazbu daně ve výši 9 %.

Ve výstavbě se obecně uplatňuje základní sazba. Snížená sazba DPH se uplatňuje jednak u bytové výstavby, jednak u tzv. staveb pro sociální bydlení. [7]

Správné nastavení financování developerského projektu včetně poskytnutého zajištění je jedním z významných předpokladů ekonomického úspěchu developerského projektu. Z toho důvodu je v rámci přípravné fáze projektu potřeba se podrobně věnovat struktuře financování a jeho zajištění. Důsledná příprava pak zajistí developerovi silnější pozici při vyjednávání podmínek financování s financující institucí.

3 Možnosti financování bydlení

V předchozí kapitole jsem se zabýval možnostmi financování developerského projektu z pohledu společnosti realizující projekt. V této kapitole ukážu možnosti financování z pohledu finálního investora, tedy zájemce o koupi nemovitosti od developerské společnosti, který se podílí na financování developerského projektu.

Na českém trhu neustále přibývají možnosti financování vlastního bydlení. Základním finančním zdrojem při koupi nemovitosti jsou vlastní prostředky. Finanční trh dále nabízí dvě základní možnosti financování, a to využitím nabízených úvěrových produktů. K nejznámějším a nejpoužívanějším patří stavební spoření a hypoteční úvěry, které jsou výhodné především díky možnosti využití podpory ze strany státu a úrokovým sazbám ve srovnání s ostatními úvěry.

Nejjednodušší způsob, jak financovat své bydlení, je využití vlastní hotovosti. Samozřejmě záleží na tom, máme-li ji k dispozici. I v takovém případě však stojí za zvážení, jestli ji opravdu použít.

Srovnáme-li financování zmíněnými úvěrovými produkty a financování vlastními prostředky, je často výhodnější použít úvěrů. Je tomu tak z následujících důvodů:

- při využití úvěrů nemusíme čekat na naspoření dostatečného objemu peněz a dostaneme se tak k vlastnímu bydlení daleko rychleji,
- nevystavujeme se riziku, že ceny nemovitostí porostou rychleji a nám se cíl bude stále vzdalovat,
- ušetříme za případný nájem,
- vezmeme si úvěr a volné peněžní prostředky vhodně investujeme,
- úroky z úvěrů ze stavebního spoření a hypotečního úvěru lze odečíst od základu daně,
- při financování vlastními zdroji přijdeme o státní podporu.

Vedle zmíněných hlavních způsobů financování existují i další možnosti financování bydlení, např. leasing nemovitostí či družstevní financování. Tyto způsoby se však

v praxi příliš nevyskytují, proto se v následujících kapitolách budu zabývat možnostmi financování bydlení prostřednictvím stavebního spoření, hypotečních úvěrů a jejich vzájemné kombinaci.

3.1 Stavební spoření

Stavebním spořením se rozumí účelové spoření přímo podporované státem, jenž umožňuje naspoření vlastního kapitálu a získání nízké úročeného úvěru pro financování bytových potřeb.

Bytovými potřebami se například rozumí:

- získání bytu,
- získání stavebního pozemku za účelem výstavby stavby pro bydlení nebo stavebního pozemku, na kterém se nachází stavba pro bydlení,
- změna, modernizace a údržba bytu,
- stavební úprava nebytového prostoru na byt,
- úhrada závazků souvisejících s výše uvedenými účely.

Provozovatelem stavebního spoření jsou stavební spořitelny, kterým bylo uděleno povolení podle zákona o stavebním spoření.

Stavební spořitelny shromažďují od klientů finanční prostředky, které se zhodnocují díky úroku připisovaného stavební spořitelnou a díky státní podpoře. Z takto naspořených prostředků poskytují stavební spořitelny peníze na financování bytových potřeb.

Hlavní předností stavebního spoření je možnost získat úvěr s pevnou a nízkou úrokovou sazbou. Další důležitou vlastností, kterou stavební spoření nabízí, je státní podpora. V roce 2004 však došlo k velké změně v jejím poskytování. Výše státní podpory činí 15% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč (25% z maximálně 18 000 Kč do roku 2004). To znamená, že podpora může být nyní nejvýše 3000 Kč místo 4500 Kč. Také se prodloužila doba spoření z 5 let na současných 6 let.

Na velkou část smluv o stavebním spoření se spoří pravidelně měsíčně. Za optimální vklad se považuje 1 666 Kč měsíčně, což je 20 000 Kč za rok. Při spoření nižší částky nedosáhneme na maximální výši podpory. [3]

Mimo státní podpory připisuje stavební spořitelna úrok z vložených prostředků. Úrok (ve výši např. 2%) se připisuje na konci kalendářního roku dle skutečného počtu dní, kdy peníze na účtu ležely.

Doba splatnosti úvěru ze stavebního spoření je provázaná s dobou čekání na úvěr. Obecně platí, že čím delší bude doba splatnosti, tím delší bude doba čekání. Se splácením se zpravidla začíná ihned po čerpání úvěru. Klient splácí po dobu, dokud není jeho úvěr zcela splacen, většinou se jedná o dobu okolo 10 let. Nejdelší doba splatnosti se pohybuje kolem 20 let.

3.1.1 Fáze stavebního spoření

Stavební spoření probíhá ve dvou fázích. První je fáze spořicí a následuje fáze úvěrová. Ve spořicí fázi si účastník stavebního spoření nejprve sjedná smlouvu o stavebním spoření, ve které si určí cílovou částku. V průběhu spořicí fáze dochází k nahromadění vlastních prostředků účastníka, jenž může následně spolu s úvěrem ze stavebního spoření využít k financování vlastních potřeb souvisejících s bydlením. Spořicí fáze začíná dnem vzniku smlouvy. [1]

Stavební spoření je většinou nastavené tak, aby účastník během spořicí fáze naspořil 40% cílové částky. Pokud chce klient vybrat naspořené prostředky před uplynutím šesti let, přijde o státní podporu a navíc je povinen zaplatit sankční poplatek.

Výhodou stavebního spoření je, že na něj není potřeba pravidelně měsíčně spořit. Je možné vložit jednorázově na počátku spoření všechny prostředky. O státní podporu v daném případě nepřijdeme, protože částka převyšující 20 000 Kč se převádí do dalšího roku.

Aby účastník stavebního spoření získal úvěr ze stavebního spoření, musí splnit následující základní podmínky:

- spořit minimálně 2 roky,
- naspořit minimálně 40 % cílové částky,
- splnit hodnotící číslo*.

Aby si stavební spořitelny zajistily návratnost půjčených prostředků, chtějí splnit ještě další podmínky, a to:

- účelové využití poskytnutých prostředků,
- prokázání schopnosti splácet úvěr,
- zajištění úvěru (záruky-ručitelé, zástava nemovitosti).

Pro poskytnutí úvěru je třeba splnit všechny uvedené podmínky. [2]

3.1.2 Překlenovací úvěr

Překlenovací úvěr (někdy také meziúvěr) nabízí všechny stavební spořitelny a je určen klientům, kterým ještě nevznikl nárok na čerpání úvěru, a potřebují peníze dříve. Slouží k překlenutí doby od uzavření smlouvy do doby, kdy bude mít nárok na klasický úvěr.

Překlenovací úvěr se poskytuje až do výše cílové částky. Úrokové sazby jsou zde o něco málo vyšší než u úvěru ze stavebního spoření, ale zároveň nižší, než u běžných komerčních úvěrů. Úvěr musí být použit účelově stejně jako úvěr ze stavebního spoření. Klient platí pouze úroky z překlenovacího úvěru a čeká na přidělení cílové částky, z níž pak splácí samotný překlenovací úvěr. [3]

* Jedná se o specifický ukazatel, který slouží k bodovému ohodnocení stavu smlouvy o stavebním spoření k určitému časovému okamžiku. Jde o ohodnocení spolehlivosti klienta z pohledu nároku na úvěr. Každá stavební spořitelna používá pro tento parametr jiné označení.

3.2 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěr chápeme jako úvěr poskytnutý na investice do nemovitosti*, který je zajištěn zástavním právem k této nebo i jiné nemovitosti.

Hypoteční bankovníctví je specifické svým zaměřením na investice do nemovitostí a dlouhodobostí. Právě dlouhodobost si vynucuje získávání dlouhodobých úvěrových zdrojů, a to vydáváním hypotečních zástavních listů.

Na rozdíl od stavebního spoření není doba splatnosti úvěru pevně dána. Záleží na vůli klienta, jakou dobu splatnosti si sjedná, přičemž nabídka banky bývá od 5 do 30 let. Doby splatnosti blížící se danému intervalu však zpravidla nemají smysl. V případě využití krátké doby splatnosti by klient platil příliš vysoké měsíční splátky, v případě dlouhé doby splatnosti by se zase úvěr značně prodražil. Ideální je zvolit dobu splatnosti v rozmezí 15–20 let. [1]

Banka poskytne úvěr pouze takovému žadateli, který je schopen ze svých příjmů splácet závazky. Banky požadují, aby příjmy klienta pokryly splácení úvěru, životní minimum a aby zbyla ještě nějaká rezerva (např. 25% ze splátky). [3]

3.2.1 Úroková sazba

Sjednávání úrokové sazby mezi bankou a klientem je v případě hypotečních úvěrů většinou individuální záležitostí, přičemž jejich konečná výše závisí na následujících faktorech:

Úrokové sazby na trhu. Odvíjí se od úrokových sazeb hypotečních zástavních listů.

Kvalita klienta. Banka nabídne nižší úročení klientovi s vysokými a stabilními příjmy.

Doba splatnosti hypotečního úvěru.

Doba fixace. Čím je doba fixace delší, tím vyšší bude naše úroková sazba.

Konkurenční prostředí hypotečních bank.

Druh produktu. Například úvěry lépe zajištěné mají nižší úrokovou sazbu.

* Zde je brán hypoteční úvěr ve smyslu „klasické“ účelové hypotéky, nikoli tzv. „americké hypotéky“, kterou lze použít na libovolný účel.

Úrokové sazby se pružně mění a jejich výše se v každém časovém okamžiku liší. Aby se banky pojistily proti případnému zvýšení úrokových sazeb, je úroková sazba sjednávána na určité, pevně stanovené období. Nejčastěji bývá doba splatnosti pevné sazby 5 let, po této době se stanoví nová úroková sazba. Při změně úrokové sazby má však klient právo úvěr částečně nebo úplně splatit.[3]

Splátka úvěru je dána vzorcem:

$$S = D \cdot \frac{i}{1 - \frac{1}{(1+i)^n}},$$

kde S je splátka úvěru,
 D je výše úvěru,
 i je měsíční úroková sazba,
 n je počet období (měsíců).

3.3 Výhody a nevýhody produktů

Hlavní výhody stavebního spoření jsou:

- výnosnost plynoucí z poskytované státní podpory ke stavebnímu spoření,
- pojištění vkladů ze zákona,
- úroky z vkladů a z připsaných záloh jsou osvobozeny od daně z příjmů,
- možnost získání úvěru ze stavebního spoření s velmi nízkou a pevnou úrokovou sazbou,
- do určité výše úvěru není nutné ručit nemovitostí,
- možnost odečíst zaplacené úroky z úvěru od základu daně z příjmů.

Hlavní nevýhody stavebního spoření jsou:

- státní podpora dostupná až po 6 letech spoření (pokud by klient vybral prostředky dříve, o přiznanou státní podporu by přišel),
- na běžný úvěr ze stavebního spoření má klient nárok až po 24 měsících trvání smlouvy,

- úvěr je vázán na naspoření určitého procenta cílové částky,
- státní podpora omezena hranicí 3 000 Kč,
- relativně vysoké úrokové sazby z překlenovacích úvěrů.

Hlavní výhody hypotečních úvěrů jsou:

- získání finančních prostředků v krátkém časovém horizontu,
- možnost zvolení parametrů hypotečního úvěru podle potřeb klienta (doba fixace úrokové sazby, doba splatnosti, způsob splácení),
- daňové úspory,
- nízká úroková sazba.

Hlavní nevýhody hypotečního úvěru jsou:

- riziko platební neschopnosti,
- nutnost zastavení nemovitosti,
- změna úrokové sazby, která není po celou dobu splácení fixována.

3.4 Kombinace hypotečního úvěru a stavebního spoření

Každý z produktů nabízí jiné výhody. Abychom tyto výhody využili při financování bydlení, je vhodné za určitých podmínek využít oba produkty, které se mohou výhodně doplňovat. Nutnou podmínkou je však jejich správné použití.

Stavební spoření nabízí díky státním podporám zajímavý výnos a je vhodné jej použít jako doplněk hypotečního úvěru. Navíc úvěr ze stavebního spoření má nízkou úrokovou sazbu a již v okamžiku uzavření smlouvy víme, kolik nás bude stát úvěr např. za 5 let. Těchto výhod se dá využít právě při kombinaci s hypotečním úvěrem.

Hypoteční úvěr nabízí nízké úročení s možností daňových odpočtů. Pokud bude efektivní úrok dosahovaný díky státním podporám ve stavebním spoření vyšší, než úroková sazba hypotečního úvěru, je vhodné využít levný hypoteční úvěr a zároveň uzavřít stavební spoření. Protože náklady na splácení hypotečního úvěru máme nižší, než budou výnosy ze stavebního spoření, vyděláme.

Druhý důvod pro použití této kombinace spočívá ve výhodnosti samotného úvěru ze stavebního spoření. U hypotečního úvěru je pevná úroková sazba vázaná na dobu fixace. Po uplynutí této doby nám bude nabídnuta jiná úroková sazba, jejíž výši ovšem neznáme. To pro nás znamená riziko v podobě zvýšení nákladů na splácení hypotečního úvěru.

Pokud si však k hypotečnímu úvěru uzavřeme ještě stavební spoření, tak víme, že např. po pěti letech budeme moci čerpat úvěr s pevnou úrokovou sazbou. V případě růstu úrokové sazby u hypotečního úvěru využijeme možnost čerpat úvěr ze stavebního spoření a vyhneme se tak navýšení splátek hypotéky. [3]

4 Společnost KALÁB-stavební firma, spol. s.r.o.

KALÁB-stavební firma, spol. s.r.o. je společností působící především na území Jihomoravského kraje, která nabízí komplexní dodávky novostaveb a rekonstrukce z celého spektra pozemních staveb.

Společnost dále realizuje vlastní developerské projekty a nabízí svým zákazníkům prostory pro soukromé a komerční využití.

4.1 Historie společnosti

Společnost KALÁB-stavební firma, spol. s.r.o. byla založena v roce 1993. Roku 1998 získala certifikát ČSN EN ISO řady 9000. V roce 2002 společnost obdržela ocenění Stavební firma roku a o dva roky později obsadila druhé místo v soutěži Firma kraje.

Počínaje rokem 2005 se společnost přestěhovala do vlastních prostor na ulici Vídeňskou v Brně.

Firma obdržela mnohá ocenění za realizované stavby, přičemž mezi nejvýznamnější projekt patří výstavba odbavovacího terminálu letiště Brno, jenž získal titul Stavba roku 2007.

V roce 2004 rozšířila společnost KALÁB-stavební firma, spol. s.r.o. pole své působnosti o vlastní investiční výstavbu a začala se prosazovat na brněnském trhu s developerskými projekty.

Za tímto účelem byla založena dceřiná společnost KALÁB – develop s.r.o., která se zabývá mapováním realitního trhu, vyhledáváním zajímavých pozemků vhodných pro moderní výstavbu, koordinací projektové a inženýrské činnosti a zajišťuje finální prodej koncovým klientům. Vysoké nároky jsou kladeny na architektonické a technické provedení budov.

4.2 Úspěšně dokončené developerské projekty

Bytový dům Vídeňská

Integrovaný bytový dům byl prvním developerským projektem, který společnost KALÁB realizovala. Dokončen byl v roce 2005 a do reprezentativních nebytových prostor se celá společnost KALÁB přesídlila. Tato stavba byla Jihomoravským krajem a Svazem podnikatelů ve stavebnictví v ČR oceněna 1. místem v soutěži Stavba Jihomoravského kraje v kategorii Bytové stavby pro rok 2005.

Rodinné domy Ostrovačice

Dalším dokončeným projektem firmy KALÁB realizovaným v roce 2007 byla výstavba nadstandardních rodinných domů se zateplenou fasádou v centru obce Ostrovačice. Domy jsou řadové a polořadové, mají stejnou nebo zrcadlově obrácenou nebo příbuznou dispozici. Samotné domy jsou dvoupodlažní, zastřešeny sedlovou střechou.

[15]

5 Developerský projekt výstavby polyfunkčního domu

Společnost v současné době realizuje projekt výstavby polyfunkčního domu v centru města Brna. O konečném způsobu financování tohoto projektu ještě nebylo rozhodnuto, přičemž společnost zvažuje možnost částečně projekt financovat využitím bankovního úvěru pro financování developerských projektů.

5.1 Základní informace o projektu

Jedná se o výstavbu polyfunkčního domu o sedmi nadzemních a jednom podzemním podlaží. V přízemí a v suterénu je uvažovaný prostor pro garážová stání.

V prvním, druhém a třetím podlaží se nacházejí prostory určené ke komerčním účelům, od čtvrtého až do sedmého podlaží jsou situovány byty různých kategorií.

Komerční prostory jsou navrženy tak, aby jejich využití bylo přínosem image domu a zároveň nenarušovaly klid bydlení.

S venkovním prostředím je každý byt spojen alespoň jednou terasou, balkonem nebo lodžii. Byty přístupné ze 6. NP jsou řešeny jako mezonetové s ložnicovou částí v přízemí a obytnou částí v patře. Ke každému bytu přísluší 1 sklepní kóje, která je umístěna na stejném patře jako byt.

Celý projekt je řešen tak, aby poskytoval nadstandardní bydlení zájemcům s vysokými nároky na kvalitní bydlení. Každý byt bude možné přizpůsobit individuálním požadavkům klienta.

Parametry projektu:

Počet podlaží:	1 podzemní + 7 nadzemních
Počet bytů:	23
Kategorie bytů:	1+kk – 5+kk
Velikosti bytů:	60,3 m ² – 163,50 m ²
Počet parkovacích stání:	26 v suterénu, 19 venkovních
Datum zahájení výstavby:	červen 2008
Datum ukončení výstavby:	říjen 2009

Lokalita

Rezidence se nachází v bezprostřední blízkosti historického centra města Brna. Z tohoto pohledu se jedná o velice zajímavé bydlení s výbornou strategickou polohou a dopravním napojením do všech směrů.

Z hlediska vnitřní infrastruktury nabízí lokalita v okruhu 500m školy, nemocnice, úřady a obchodní domy.

5.2 Náklady projektu

Společnost vyčíslila celkové předpokládané náklady projektu na **98 647 557 Kč**. Pro lepší představu o nákladovosti projektu uvádím tabulky s předpokládanými nákladovými cenami jednotlivých bytových i nebytových prostor.

Tabulka č. 1: Náklady na garážová parkovací stání

podlaží	typ prostoru	označení jednotky	počet park. stání	výměra [m2]	nákladová cena	
					CELKOVÁ	JEDNOTKY
1.PP	garážová parkovací stání	001	3	34,8	97 161 057 Kč	1 008 021
		002	1	12,0	97 161 057 Kč	347 594
		003	2	24,10	97 161 057 Kč	698 084
		004	7	90,60	97 161 057 Kč	2 624 331
		005	1	12,50	97 161 057 Kč	362 077
		006	5	86,40	97 161 057 Kč	2 502 674
1.NP	garážová parkovací stání	102	2	28,5	97 161 057 Kč	825 534
		103	1	29,1	97 161 057 Kč	842 914
		104	3	31,8	97 161 057 Kč	921 123
		105	1	13,5	97 161 057 Kč	391 043
						10 523 395

Tabulka č. 2: Náklady na parkovací stání ve dvoře

podlaží	typ prostoru	označení jednotky	počet park. stání	výměra [m2]	nákladová cena	
					CELKOVÁ	JEDNOTKY
park. dvůr	parkovací stání ve dvoře	1–19	19	471	1 486 500 Kč	1 486 500

Tabulka č. 3: Náklady na bytové a komerční prostory

podlaží	typ prostoru	kategorie	výměra jednotky [m2]	nákladová cena	
				CELKOVÁ	JEDNOTKY
1.NP	komerční prostory		1296,8	97 161 057 Kč	37 563 264
2.NP					
3.NP					
4.NP	Byt	2+kk	79,0	97 161 057 Kč	2 288 324
	Byt	2+kk	54,8	97 161 057 Kč	1 587 343
	Byt	2+kk	59,7	97 161 057 Kč	1 729 277
	Byt	2+kk	66,1	97 161 057 Kč	1 914 661
	Byt	2+kk	69,5	97 161 057 Kč	2 013 145
	Byt	2+kk	51,4	97 161 057 Kč	1 488 859
	Byt	3+kk	87,4	97 161 057 Kč	2 531 639
5.NP	Byt	2+kk	79,0	97 161 057 Kč	2 288 324
	Byt	2+kk	54,8	97 161 057 Kč	1 587 343
	Byt	2+kk	59,7	97 161 057 Kč	1 729 277
	Byt	2+kk	59,7	97 161 057 Kč	1 729 277
	Byt	2+kk	59,7	97 161 057 Kč	1 729 277
	Byt	2+kk	51,4	97 161 057 Kč	1 488 859
	Byt	3+kk	87,4	97 161 057 Kč	2 531 639
6.NP	mezonet. byt	3+1	113,8	97 161 057 Kč	3 296 344
	Byt	2+kk	44,7	97 161 057 Kč	1 294 786
	Byt	2+kk	43,8	97 161 057 Kč	1 268 716
	Byt	2+kk	43,9	97 161 057 Kč	1 271 612
	mezonet. byt	3+1	128,0	97 161 057 Kč	3 707 663
	Byt	5+kk	110,9	97 161 057 Kč	3 212 342
6.NP a 7.NP	mezonet. byt	4+kk	91,0	97 161 057 Kč	2 635 917
	mezonet. byt	3+kk	99,8	97 161 057 Kč	2 890 818
	mezonet. byt	3+kk	98,7	97 161 057 Kč	2 858 956
					86 637 662

Je důležité zmínit, že uvedené náklady nelze považovat za konečné, protože v nich nejsou zahrnuty náklady na úpravu jednotek z důvodu klientských změn, s nimiž se v rámci projektu počítá. Výsledná nákladová cena určitých jednotek, stejně jako náklady celého projektu, se tedy patrně budou lišit od uvedených hodnot. [15]

5.3 Financování projektu

Jak již bylo na počátku uvedeno, společnost zvažuje částečné financování projektu z cizích zdrojů, tj. využitím bankovního úvěru pro developery. Firma totiž v minulosti realizovala své projekty pouze z vlastních zdrojů, a přestože se je nakonec podařilo úspěšně dokončit, nevyhla se určitým problémům s jejich financováním. Společnost uvažuje možnost financování využitím bankovního úvěru hlavně z důvodu, že se jedná o projekt střední velikosti s poměrně vysokými náklady. Na druhou stranu se nejedná vzhledem k lokalitě a kvalitě projektu o rizikovou investici. Právě z důvodu nízké rizikovosti si společnost může dovoluť do projektu vložit více vlastního kapitálu, protože ví, že většina bytů se bude dobře prodávat a firmě by tedy neměly chybět finanční prostředky na dokončení projektu.

Firma dále počítá se spoluúčastí budoucích majitelů jednotek, v podobě jejich plateb ve formě záloh na kupní cenu. Splatnost kupní ceny bude korespondovat s postupem výstavby a stupněm rozestavěnosti stavby.

Pro klienty, kteří rozhodnou zakoupit nemovitost, přichystala společnost následující varianty financování: [15]

Tabulka č. 4: Financování klienty z vlastních zdrojů

rezervační poplatek ve výši 50 000 Kč	při rezervaci bytové jednotky
1. záloha ve výši 30% kupní ceny	do 15 dnů po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí
2. záloha ve výši 30% kupní ceny	do 15 dnů po dokončení hrubé stavby
3. záloha ve výši 25% kupní ceny	do 15 dnů po dokončení hrubých rozvodů
4. záloha ve výši 10% kupní ceny	do 15 dnů od vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí

Tabulka č. 5: Financování pomocí hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření

rezervační poplatek ve výši 50 000 Kč	při rezervaci bytové jednotky
1. záloha ve výši 30% kupní ceny	do 30 dnů po podpisu smlouvy o smlouvě budoucí
2. záloha ve výši 60% kupní ceny	do 30 dnů po provedení vkladu prohlášení vlastníka

Z tabulek 2 a 3 vyplývá, že společnost část finančních zdrojů na výstavbu získá ze spoluúčasti klientů. Postupné splácení kupní ceny nemovitosti je sice nastavené tak, aby korespondovalo s postupem výstavby, avšak nelze se domnívat, že tyto finanční prostředky pokryjí veškeré náklady projektu. Bylo by to možné jedině v případě, pokud by došlo k rezervaci na koupi většiny bytových jednotek ještě před zahájením samotné výstavby.

V současné době je rezervováno přibližně 30% jednotek. Komerční prostory v 1., 2. a 3. podlaží budou prodány jedinému zákazníkovi. Společnost počítá s rezervací dalších jednotek v průběhu výstavby.

V rámci realizace projektu není vyloučeno financování pouze z vlastních zdrojů společnosti za spoluúčasti budoucích majitelů. Stejně tak společnost zvažuje využít částečné financování projektu formou bankovního úvěru pro developerské projekty bytové výstavby. V takovém případě je však otázkou výše úvěrové angažovanosti.

V následující části mé práce porovnáím možnosti financování daného projektu. Budu uvažovat celkem 4 varianty financování. Jak ukazuje následující tabulka, půjde o varianty od financování pouze z vlastního kapitálu (tj. vlastní zdroje společnosti se spoluúčastí kupujících), až po financování s vysokou úvěrovou angažovaností.

Tabulka č. 6: Varianty financování projektu

VARIANTA A	Financování pouze z vlastního kapitálu a záloh
VARIANTA B	80% vlastního kapitálu+bankovní úvěr
VARIANTA C	50% vlastního kapitálu+bankovní úvěr
VARIANTA D	30% vlastního kapitálu+bankovní úvěr

VARIANTA A

Financování pouze z vlastních zdrojů a ze záloh od budoucích kupujících má řadu výhod oproti financování s využitím úvěru. Společnost by například v souvislosti s projektem nemusela zakládat speciální jednoúčelovou společnost. Dále by při nevyužití bankovního úvěru nebyl zřízen tzv. blokační účet^{*}. Vlastní kapitál ve srovnání s bankovním úvěrem nezatěžuje tolik cash flow podniku. Při nevyužití bankovního úvěru se celkové náklady projektu nezvýší.

Největší nevýhodou tohoto typu financování je jeho rizikovost. Pokud nebudou společnosti plynout dostatečné prostředky od budoucích kupujících, může hrozit riziko platební neschopnosti a tím pádem i pozastavení výstavby celého projektu. Společnost by tedy v případě financování z vlastního kapitálu musela mít jistotu, že většina jednotek se v nejbližší době prodá.

Zřízení blokačního účtu je sice určitou nevýhodou pro společnost, ale výhodou pro budoucí kupující, protože mají jistotu, že jimi vložené finanční prostředky budou skutečně použité na výstavbu. V konečném důsledku by tedy zřízení blokačního účtu mohlo znamenat i přínos pro společnost, protože zvyšuje kvalitu projektu a odstraňuje tak nedůvěru klienta investovat do nemovitosti.

VARIANTA B

Tato varianta zvažuje využít při financování úvěr ve výši přibližně 20% celkových nákladů projektu. Jedná se o variantu s nižší rizikovostí než u financování pouze vlastním kapitálem.

Takto malý úvěr však mnoho neřeší a zbytečně prodražuje realizaci projektu. Společnost by sice pokryla úvěrem část nákladů projektu, ale jen za cenu vysokého

^{*} Blokační účet je účet, kam plynou zálohy na kupní cenu od kupujících. Je zřizován při poskytnutí úvěru. Developer může čerpat prostředky z tohoto účtu pouze na činnosti související s výstavbou projektu.

závazku vůči bance. Je proto neefektivní při všech náležitostech, které banka při poskytování developerského úvěru požaduje, si brát takto malý úvěr.

VARIANTA C

Oproti předchozí variantě je zde společnost v podstatně výhodnější pozici. U této varianty se vyplatí vzít úvěr. Zde již prakticky odpadá riziko, že společnosti budou chybět prostředky na dokončení projektu. Úvěr je dostatečně velký a společnost bude schopna pokrýt zbylé náklady projektu vlastním kapitálem.

VARIANTA D

Využití bankovního úvěru ve výši 70% celkových nákladů projektu se jeví jako zbytečné. Tento závěr potvrzuje skutečnost, že v rámci projektu je 30% jednotek již rezervovaných. To zjednodušeně řečeno znamená, že je vyřešeno financování určité části projektu. Pokud tyto peněžní prostředky budou spojeny s vlastními zdroji společnosti, jeví se úvěr ve výši 70% celkových nákladů jako příliš velký.

Je důležité zmínit, že uvedené varianty pro strukturu financování lze chápat jen jako obecná doporučení pro realizaci projektu. Pro vyčíslení jednotlivých variant by bylo potřeba znát přesné podmínky poskytnutí úvěru a vývoj plateb, které budou plynout od budoucích kupujících.

Na druhou stranu uvedený příklad alespoň přibližně ukazuje, jaké struktury financování jsou vhodné pro realizaci projektu.

Pokud by se společnost rozhodla financovat projekt pomocí bankovního úvěru, musela by důkladně zvažovat výběr bankovní instituce. Na následujících stránkách proto porovnám nabídky některých bank v oblasti financování developerských projektů bytové výstavby. Závěr mé práce pak bude tvořit doporučení pro výběr optimální struktury financování a bankovní instituce.

6 Možnosti financování developerského projektu bankovními úvěry

Financování developerských projektů bankovními úvěry spadá do kategorie projektového financování. Banky poskytují v souvislosti s projektovým financováním investiční úvěr se specifickým způsobem splácení. Na rozdíl od klasických úvěrů je zdroj splácení většinou přímo spojen s úspěšnou realizací investičního záměru. V praxi to znamená, že dlužník v době poskytnutí úvěru nevytváří dostatečné zdroje na splácení úvěru poskytnutého na projekt, ale realizací tohoto projektu je v budoucnu získá.

Projektové financování je pro banku velice rizikovou záležitostí. Z tohoto důvodu je patrné, že na úvěr nedosáhnou všichni žadatelé. Při poskytování developerského úvěru banky kladou velký důraz na osobu developera a kvalitu investičního záměru. Pro některé banky je rozhodujícím faktorem právě developer a jeho zkušenosti s realizací projektů, jiné banky dávají přednost při posuzování žádosti o úvěr samotné kvalitě a rizikovitosti projektu. Tyto aspekty také sehrávají velkou roli při vyjednávání podmínek úvěru. Je zřejmé, že veškeré finanční služby jsou poskytovány individuálně dle posouzení **žádosti o úvěr** bankovní institucí.

Jedním ze specifíků projektového financování je založení projektové společnosti, tzv. SPV*. Tato společnost se stává příjemcem úvěru a nese odpovědnost za realizaci projektu společně s developerem. Dalším ze specifíků je například zřízení blokačního účtu, kam plynou zálohy na kupní cenu od budoucích majitelů, přičemž prostředky z tohoto účtu mohou být použity pouze na činnost spojenou s realizací projektu.

Přestože projektové financování znamená pro developera velký závazek, plynou z něj i některé výhody. V první řadě je to vůbec možnost financovat rozsáhlé investiční záměry, kterými developerské projekty jsou. Založení SPV navíc oddělí financování projektu od běžné podnikatelské činnosti developera.

* SPV-z anglického „special purpose vehicle“, tedy samostatná podnikatelská jednotka založená za účelem realizace jednoho konkrétního projektu.

Projektové financování znamená výhody i pro budoucí majitele, protože zvyšuje důvěryhodnost samotného projektu. Zřízením blokačního účtu získávají klienti jistotu, že jejich finanční prostředky budou použity pouze na činnost související s výstavbou. Předpokladem pro získání úvěru je kvalitní vypracování žádosti o úvěr. Tento dokument vyžaduje všechny náležitosti týkající se podnikatelské činnosti developera, navrhované podmínky úvěru a především komplexní zpracování podnikatelského záměru. Samotné vypracování a posouzení žádosti může trvat i několik měsíců.

6.1 Financování u České spořitelny

Projektové financování nemovitostí u České spořitelny je určeno pro regionální developery a investory. Tímto způsobem jsou financovány projekty určené pro trh nemovitostí (byty, kanceláře, obchodní centra apod.). Z uvedených typů nemovitostí se banka specializuje na komplexní financování bytových projektů. Jedná se většinou o financování výstavby určené k dalšímu prodeji nebo pronájmu, kde je úvěr splácen prostřednictvím příjmů z realizace projektu.

Česká spořitelna, na rozdíl od ostatních institucí, poskytuje projektové financování nemovitostí prostřednictvím svých Developerských center. Produkt je určen pro právnické a fyzické osoby – podnikatele.

Splatnost úvěru se pohybuje v rozmezí 1–5 let, jde-li o projekt bytové výstavby s následným prodejem. Úroková sazba může být fixní nebo variabilní dle požadavků klienta, přičemž její výše se stanovuje individuálně, a to jednak na základě bonity developera, a dále kvality a rizikovosti daného projektu. V případě variabilní úrokové sazby je její výše vázána na tříměsíční až dvanáctiměsíční mezibankovní referenční úrokovou sazbu. Pevná úroková sazba se stanovuje na dvouleté až desetileté období. Úvěr je u České spořitelny poskytován výhradně v CZK.

Základní požadavky České spořitelny při poskytování úvěru jsou:

- podíl vlastních prostředků (equity) ve výši 20 % z celkových nákladů projektu,

- min. 20% předpokládaného příjmu z projektu musí být zajištěno existujícími smlouvami na předprodeje,
- před poskytnutím úvěru musí být vydáno územní rozhodnutí k výstavbě,
- vyčíslené náklady na projekt, případně smlouva o dílo,
- musí být založena čistá jednoúčelová (projektová) společnost.

Kromě uvedených základních požadavků pro poskytnutí úvěru banka zkoumá řadu dalších náležitostí, které musí developer uvést do žádosti o úvěr. Jedná se především o právní situaci dlužníka a údaje o jeho činnosti, např. údaje o vlastnické struktuře, dceřiných společnostech, managementu společnosti a finančních výsledcích. Banka také zkoumá informace o třetích osobách zapojených do projektu, tedy informace o stavebních dodavatelích, ručitelích, nájemcích atd. V případě financování výstavby je třeba přiložit rozvahu a výsledovku dodavatele stavby za poslední 3 roky.

Součástí žádosti o úvěr je i popis realizovaného projektu. Klient musí předložit samotný podnikatelský plán, dále popis lokality a její hodnotu na trhu nemovitostí, vnitřní infrastrukturu, popis nemovitosti, základní stavební materiály, popis plochy k pronájmu nebo k prodeji apod. Navíc je třeba přiložit doklad o nabytí nemovitosti a doklad o pojištění nemovitosti.

Dále musí klient předložit plánovaný postup stavebních procesů včetně časového harmonogramu všech operací.

Banka požaduje uvést veškeré náklady na projekt rozdělené do čtyř hlavních částí. Jedná se o pořizovací náklady, stavební náklady, vedlejší náklady a finanční náklady.

Do žádosti o úvěr je potřeba uvést celkovou výši a strukturu vlastního kapitálu, tedy poměr a způsob vložení vlastního kapitálu a celkových nákladů na projekt v procentech.

Česká spořitelna požaduje, aby celkové náklady na projekt byly kryté pouze ze dvou zdrojů, tj. z bankovního úvěru a z vlastního kapitálu. Vlastní kapitál může být investován do projektu v podstatě kdykoliv. Pokud však bude vlastní kapitál investován průběžně nebo až na závěr, je třeba doložit přijatelný a zajištěný zdroj takového kapitálu.

Do žádosti je také potřeba uvést popis způsobu marketingu projektu, včetně konkurenčních výhod projektu, popisu segmentu cílových zákazníků apod.

Česká spořitelna nabízí mimo poskytnutí úvěru také marketingovou podporu projektu, například prezentaci projektu a nabídku bytů na internetových stránkách, propagační materiály apod.

Z hlediska zajištění banka požaduje v první řadě zástavní právo na financovaný nemovitý majetek, dále zástavu pohledávek, zástavu inkasních účtů, zástavu akcií, případně obchodních podílů dlužníka a zástavu plnění z pojištění stavby.

Výše poskytovaných úvěrů je prakticky neomezená. Úvěrová angažovanost může činit i více než 200 mil. Kč. [13]

6.2 Financování u Komerční banky

Financování výstavby developerem je v Komerční bance označováno jako developerské financování. Tento typ financování je určen pro právnické i fyzické osoby-podnikatele, kteří podnikají na území ČR.

Komerční banka poskytuje úvěry podle typu developerského projektu, kterým může být:

- podnikatelský park nebo logistický objekt,
- obchodní, hotelový nebo kancelářský objekt,
- bytový nebo rodinný dům, případně jejich komplex,
- polyfunkční celek.

Pro financování developerských projektů banka nabízí hypoteční nebo investiční úvěr. V případě financování výstavby bytových domů či polyfunkčních celků banka nabízí kombinaci investičního úvěru a občanského financování. V praxi to znamená financování nemovitosti v kombinaci s hypotečními úvěry zájemců o koupi jednotek. Banka tedy poskytne nejen úvěr developerovi, ale úvěrově se angažuje i na straně zájemců o koupi jednotek v budované nemovitosti. Část developerského úvěru je splacena čerpáním hypotečních úvěrů klientů, kteří kupují do svého vlastnictví jednotku

v postavené nemovitosti. Tímto způsobem nastavené financování projektu je pro banku samozřejmě nejvýhodnější, nicméně do značné míry nereálné, protože lze jen těžko předpokládat, že všichni budoucí vlastníci jednotek budou chtít využít právě služeb Komerční banky.

Výhodou pro klienty developera je, že banka nabízí běžný účet pro developerské financování. Na tomto účtu jsou zobrazeny peněžní toky související výhradně s developerským projektem, proto kontrola těchto toků je garancí pro budoucí vlastníky nemovitostí.

V případě žádosti o úvěr banka požaduje:

- aktuální dokumenty opravňující k podnikání,
- finanční výkazy a doklady k zajištění úvěru,
- podnikatelský záměr se zaměřením na rozpočtové náklady a příjmy,
- výhody a nevýhody lokality projektu,
- vzor smlouvy o budoucí kupní smlouvě. [9]

6.3 Financování u VOLKSBANK CZ

Bankovní instituce VOLKSBANK CZ poskytuje developerům speciální úvěr na financování výstavby bytových projektů za účelem prodeje. Příjemcem tohoto úvěru musí být vždy speciální projektová společnost (SPV).

Úvěr se poskytuje maximálně do výše 80% celkových investičních nákladů včetně všech vedlejších a finančních.

Úročení úvěru určuje variabilní úroková sazba, která může být vázána na 1–6 měsíční PRIBOR (Případně EURIBOR nebo LIBOR, je-li úvěr poskytnut v cizí měně). Banka dále požaduje poplatek za zpracování žádosti o úvěr, který je splatný před čerpáním úvěru a jeho výše je závislá na složitosti konkrétního případu. Platí se také závazková provize za připravenost peněžních zdrojů, která je splatná od splnění podmínek pro čerpání úvěru.

Splatnost úvěru je u VOLKSBANK CZ vázána na dobu výstavby. Obvykle je splatnost úvěru rovna době výstavby + 1 rok; celkem to však mohou být maximálně 3 roky.

Čerpání úvěru probíhá na základě postupu stavebních prací a dále na základě předložených faktur.

Banka požaduje při poskytování úvěru následující zajištění:

- zástavu financované nemovitosti,
- vinkulaci nároků z pojistné smlouvy na nemovitost,
- postoupení pohledávek z uzavřených kupních smluv,
- dohodu o přímé vykonatelnosti dluhu formou notářského zápisu,
- prohlášení o podřízenosti dluhu,
- popřípadě jiné zajišťovací instrumenty. [12]

6.4 Financování u UniCredit Bank

UniCredit Bank je poměrně nová banka, která vznikla sloučením Živnostenské banky a HVB Bank dne 5. listopadu 2007.

Součástí služeb UniCredit Bank jsou i úvěry pro financování nemovitostí. V souvislosti s těmito službami banka poskytuje také krátkodobé úvěry určené primárně na nákup pozemku a střednědobé úvěry určené na výstavbu nemovitosti.

Příjemcem úvěru je speciální účelová společnost. Financování nemovitosti je orientované na cash flow projektu a hodnotu nemovitosti.

Při zpracovávání žádosti o úvěr banku zajímá především vhodná lokalita projektu a bonita žadatele. Rozhodujícím faktorem jsou předchozí zkušenosti v oblasti developmentu a finanční stabilita.

Úvěr se poskytuje od 30 mil. Kč až do výše 80% hodnoty zastavovaných nemovitostí. Banka nabízí ocenění hodnoty nemovitosti interním odhadcem zdarma. Podíl vlastních prostředků musí být minimálně ve výši ve výši 15% z celkových nákladů projektu. Banka požaduje při poskytování úvěru existenci předkupních smluv na částku přesahující 15 % předpokládaných příjmů z projektu.

Splatnost úvěru je dána dobou výstavby + až 2 roky. Úvěr lze čerpat jednorázově nebo postupně. Splácení úvěru je individuální záležitostí a závisí na domluvě developera s bankou.

Banka požaduje následující základní zajišťovací prostředky:

- zástavní právo k nemovitostem,
- zástavní právo k obchodnímu podílu žadatele,
- postoupení pohledávek z kupních cen. [10]

6.5 Zhodnocení bankovních nabídek

Tabulka č. 7: Porovnání bankovních nabídek

	Česká spořitelna	Komerční banka	Volksbank	UniCredit Bank
Minimální podíl vlastních prostředků	20%	-	20%	15%
Výše úvěru	Neomezená	Neomezená	Max. 80% celkových investičních nákladů	30-200mil.Kč- max. 80% hodnoty zastavovaných nemovitostí
Splatnost	1-5 let	Vázaná na dobu výstavby	Doba výstavby + 1rok, max 3 roky	Doba výstavby + 2 roky
Úroková sazba	Fixní nebo variabilní vázaná na 1-12 měsíční PRIBOR	Fixní nebo variabilní vázaná na 1-12 měsíční PRIBOR	Variabilní vázaná na 1-6 měsíční PRIBOR	Variabilní vázaná na 1-12 měsíční PRIBOR
Založení SPV	ANO	NE	ANO	ANO

Úrokové sazby úvěrů jsou tvořené součtem zvoleného PRIBORu a odchylky, která se vždy stanovuje individuálně vzhledem k posouzení konkrétního případu. Úroková sazba úvěru se mění vždy po uplynutí období vycházejícího ze zvoleného PRIBORu (např. po uplynutí 6 měsíců při zvolení 6M PRIBORu).

Tabulka č. 8: Sazby PRIBOR v roce 2008-měsíční a roční průměry

	Leden	Únor	Březen	Duben
1 den	3,48	3,55	3,58	3,72
7 dní	3,54	3,74	3,77	3,78
14 dní	3,55	3,76	3,80	3,79
1 měsíc	3,70	3,81	3,87	3,89
2 měsíce	3,82	3,86	3,95	4,00
3 měsíce	3,96	3,94	4,04	4,11
6 měsíců	4,06	4,02	4,14	4,20
9 měsíců	4,12	4,08	4,19	4,24
1 rok	4,16	4,11	4,24	4,28

(pramen: ČNB)

Z uvedené tabulky je patrné, že sazby PRIBOR v roce 2008 s výjimkou měsíce února neustále rostly, přičemž tento trend lze očekávat i v budoucnu. Pokud by se chtěla společnost pojistit proti růstu sazeb, bylo by vhodné využít variabilní úročení vázané na co nejdelší období, tedy na 12 měsíční PRIBOR. Z tohoto pohledu je v nevýhodě bankovní instituce VOLKSBANK CZ, která nabízí variabilní úročení vázané maximálně na 6 měsíční PRIBOR.

7 Vlastní návrhy řešení a přínos návrhů řešení

Při volbě struktury financování developerského projektu jsem uvažoval celkem 4 varianty řešení. Z uvedených struktur bych navrhl varianty B a D, tedy strukturu financování vzniklou kombinací 80% vlastního kapitálu a bankovního úvěru; a strukturu financování vzniklou kombinací 30% vlastního kapitálu a bankovního úvěru. Malý úvěr v případě varianty B je neefektivní a mnoho neřeší. Naopak úvěr v případě varianty D je zbytečně velký a pokryl by i část nákladů projektu, které si společnost může pokrýt vlastními zdroji.

Pro doporučení konečné struktury financování jsem vybíral mezi variantami A a C, tedy financováním využitím pouze vlastního kapitálu a záloh od budoucích kupujících; a strukturou financování vzniklou kombinací 50% vlastního kapitálu a bankovního úvěru.

Financování pouze z vlastních zdrojů a záloh od budoucích kupujících má nepochybně své výhody. Společnost by se však v tomto případě vystavovala riziku, že jí budou chybět peněžní prostředky na dokončení projektu. Právě tato hrozba je jedním z důvodů, kvůli kterým bych doporučil strukturu financování blížící se variantě C. Dalším důvodem je i skutečnost, že se jedná o projekt střední velikosti s poměrně vysokými náklady a financování projektů této velikosti bankovními úvěry je běžnou záležitostí. Přínos tohoto řešení spočívá i v tom, že při pokrytí části nákladů bankovním úvěrem se zvýší i bonita samotného projektu, protože vstup bankovní instituce do financování projektu znamená jisté záruky pro budoucí kupující. Dalším přínosem je i samotná skutečnost využití úvěru, která zajistí, že společnost v rámci podávání žádosti o úvěr kvalitně připraví svůj podnikatelský záměr.

Úrokové sazby developerských úvěrů českých bank jsou vázány na referenční mezibankovní úrokovou sazbu PRIBOR. Vzhledem k neustále se zvyšujícím hodnotám této úrokové sazby bych společnosti doporučil využít variabilního úročení vázané na její nejdelší období, tedy na 12 měsíců.

Na základě veřejně dostupných informací samozřejmě nelze určit celkové náklady úvěrů od jednotlivých bank. Hodnotu konečné úrokové sazby, stejně jako výši poplatků spojených s poskytováním úvěru, se společnost dozví až v případě projevení zájmu o úvěr u banky a na základě posouzení žádosti o úvěr.

Pro vyjednání konkrétních podmínek úvěru bych společnosti doporučil kontaktovat bankovní instituce Českou spořitelnu a UniCredit Bank. V případě České spořitelny je hlavním důvodem fakt, že tato banka má v projektovém financování developerských projektů mnohaleté zkušenosti a navíc se na daný typ financování vysoce specializuje. Dokládá to i existence tzv. Developer center České spořitelny, jejichž základní činností je právě projektové financování nemovitostí. Developerská centra poskytují služby hlavně regionálním developerům a specializují se na projekty spíše střední velikosti, což je také případ společnosti.

Zájem UniCredit Bank o financování developerských projektů dokládá skutečnost, že banka v rámci své kampaně umožnila developerům nabídnout individuálně řešené financování nemovitostí, za což získala ocenění v marketingové soutěži. Banka navíc nabízí ocenění financované nemovitosti zdarma.

Je potřeba doplnit, že uvedená řešení lze brát jen jako obecná doporučení pro realizaci daného projektu. V případě struktury financování nemusí být podíl vlastního kapitálu ve výši přesně 50%. Konečná výše vlastního kapitálu záleží na uvážení společnosti, která odhadne budoucí příjmy v podobě záloh na kupní cenu a své vlastní možnosti. Nemá však význam si brát příliš malý, nebo naopak velký úvěr.

Závěr

Cílem mé bakalářské práce bylo posoudit vhodnost financování developerských projektů, porovnat možné varianty financování a navrhnout doporučení pro realizaci konkrétního projektu.

Developerská společnost se při financování výstavby bytového domu snaží nalézt optimální strukturu financování. Základními zdroji financování jsou kromě využití vlastního kapitálu také zálohy na kupní cenu a bankovní úvěr.

V případě hodnoceného projektu jsem uvažoval 4 struktury financování. Z analýzy problému vyplynulo, že v případě financování developerských projektů je neefektivní využít strukturu uvažující malý bankovní úvěr a velký podíl vlastního kapitálu. V daném případě také není vhodné využít příliš velký úvěr a malý podíl vlastního kapitálu, protože část nákladů projektu bude pokryta formou záloh od budoucích kupujících a navíc společnost hodlá využít vlastní zdroje.

Pro konečné financování projektu jsem se rozhodl doporučit bankovní úvěr ve výši přibližně poloviny nákladů projektu s variabilním úročením, které bude vázáno na 12 měsíční PRIBOR. Tato výše úvěru má již své opodstatnění, navíc varianta s využitím bankovního úvěru je méně riziková, než financování daného projektu formou vlastního kapitálu a záloh od budoucích kupujících.

Závěrem bych společnosti doporučil, aby při podávání žádosti o úvěr věnovala velkou pozornost kvalitnímu vypracování podnikatelského záměru. Kvalitně zpracovaná žádost o úvěr je základním krokem k vyjednání výhodných podmínek pro financování projektu.

Seznam použité literatury

Knihy:

- 1) SŮVOVÁ, H., a kol. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. 408 str. ISBN 80-902243-2-6.
- 2) SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 2.aktual. vyd. Praha: Grada Publishing, 2001. 84 str. ISBN 80-247-0127-8.
- 3) SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 2.přepřac. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 124 str. ISBN 80-247-1097-8.
- 4) TETŘEVOVÁ, L. *Financování projektů*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2006. 182 str. ISBN 80-86946-09-6.
- 5) VALACH, J. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2.přepřac. vyd. Praha: Ekopress, 2005. 468 str. ISBN 80-86929-01-9.

Časopisy:

- 6) ACHOUR, G., DANČIŠTIN, M. Úvěrové financování developerských projektů. *Realit*, červenec 2006, roč. 13, č. 7, s. 22-28.
- 7) ČECH, V. Daňová reforma přináší zásadní změny pro developery i stavební firmy. *Development news*, leden 2008, roč. 10, č. 1-2, s. 84-87.
- 8) ŠULCOVÁ, D. Projektové financování a daňová reforma. *Development news*, leden 2008, roč. 10, č. 1-2, s. 88.

Internetové zdroje:

- 9) Developerské financování. [online]. 2008. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/seg/seg4/products/developer_financing.shtml>.
- 10) Developerské financování. [online]. 2008. Dostupné z: <<http://www.unicreditbank.cz/cz/podnikatele/uvery/financovani-nemovitosti/developerske-financovani.html>>.
- 11) Developerské projekty I. – financování developerského projektu. [online]. 2004. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/v01/index.php3?s1=1&s2=X&s3=X&s4=X&s5=S&s6=1&m=1&recid_cl=22654&typ=clanky>.

- 12) Financování bytových projektů za účelem prodeje. [online]. 2008. Dostupné z: <http://www.volksbank.cz/vb/jnp/cz/firmy/financovani/cz-firmy-financovani-financovani_bytovych_projektu.html>.
- 13) Projektové financování nemovitostí. [online]. 2008. Dostupné z: <http://www.csas.cz/banka/content/inet/develop/cs/PRODUCT_DESCRIPTION_CS_PI01_022065.XML>.
- 14) Sazby PRIBOR-měsíční a roční průměry. [online]. 2008. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/prumerne_form.jsp>.

Ostatní zdroje:

- 15) Zákon č. 586/1992/Sb., o daních z příjmů v platném znění.
- 16) Interní materiály společnosti KALÁB-stavební firma, spol. s.r.o.

Seznam tabulek

- Tabulka č. 2: Náklady na garážová parkovací stání
- Tabulka č. 2: Náklady na parkovací stání ve dvoře
- Tabulka č. 3: Náklady na bytové a komerční prostory
- Tabulka č. 4: Financování klienty z vlastních zdrojů
- Tabulka č. 5: Financování pomocí hypotečního úvěru nebo úvěru ze stavebního spoření
- Tabulka č. 6: Varianty financování projektu
- Tabulka č. 7: Porovnání bankovních nabídek
- Tabulka č. 8: Sazby PRIBOR v roce 2008-měsíční a roční průměry

Seznam příloh

Příloha č. 1: Struktura žádosti o developerský úvěr u České spořitelny

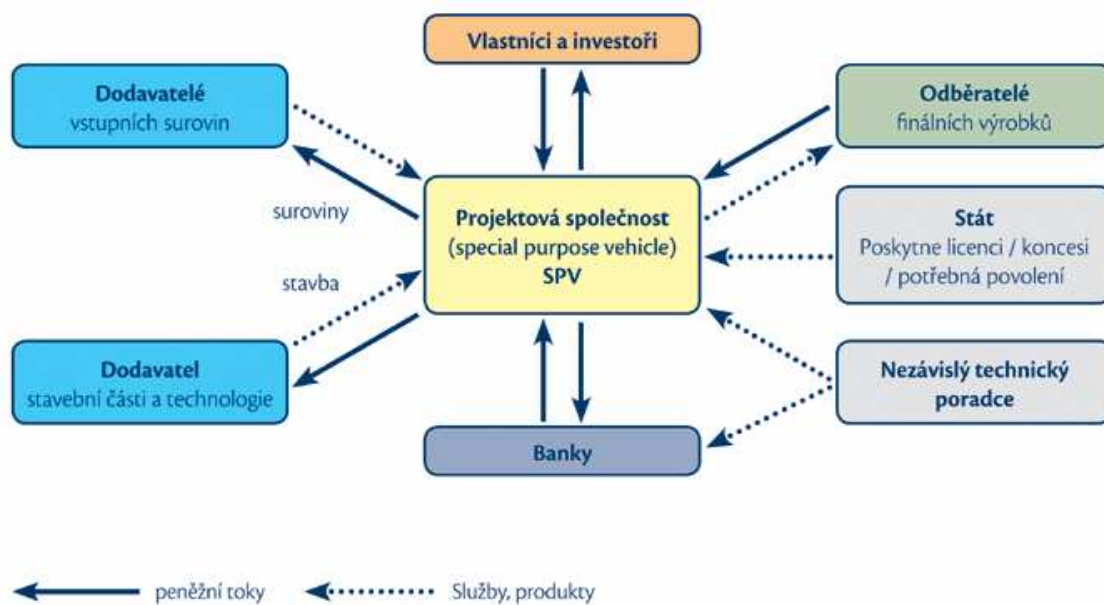
Příloha č. 2: Schéma projektového financování

Příloha č. 3: Vývoj objemu stavebních prací společnosti KALÁB-stavební firma, spol.
s.r.o.

Příloha č. 4: Vizualizace bytových prostor

1. Právní situace dlužníka a údaje o jeho činnosti
1.1 Vlastnická struktura – jméno, podíl v % 1.2 Vlastníci (mateřské společnosti) 1.3 Dceřiné společnosti, společné podniky a další majetkové účasti 1.4 Management dlužníka 1.5 Předmět podnikání dlužníka 1.6 Úvěry poskytnuté v minulosti a současnosti Českou spořitelnou/jinými bankami 1.7 Finanční výsledky 1.8 Třetí osoba zapojená (osoby zapojené) do transakce
2. Podmínky transakce
2.1 Navrhované podmínky 2.2 Navrhované zajištění 2.3 Hlavní odkládací podmínky a závazky
3. Popis projektu
3.1 Obecné informace 3.2 Místo realizace projektu 3.3 Projekt a nemovitost 3.4 Postup stavby 3.5 Náklady na projekt/rozpočet 3.6 Vlastní kapitál 3.7 Čerpání úvěru 3.8 Marketing projektu 3.9 Právní otázky 3.10 Záležitosti týkající se ochrany životního prostředí a další informace 3.11 Odhad výnosů, projekce cash flow, analýza citlivosti 3.12 Přílohy

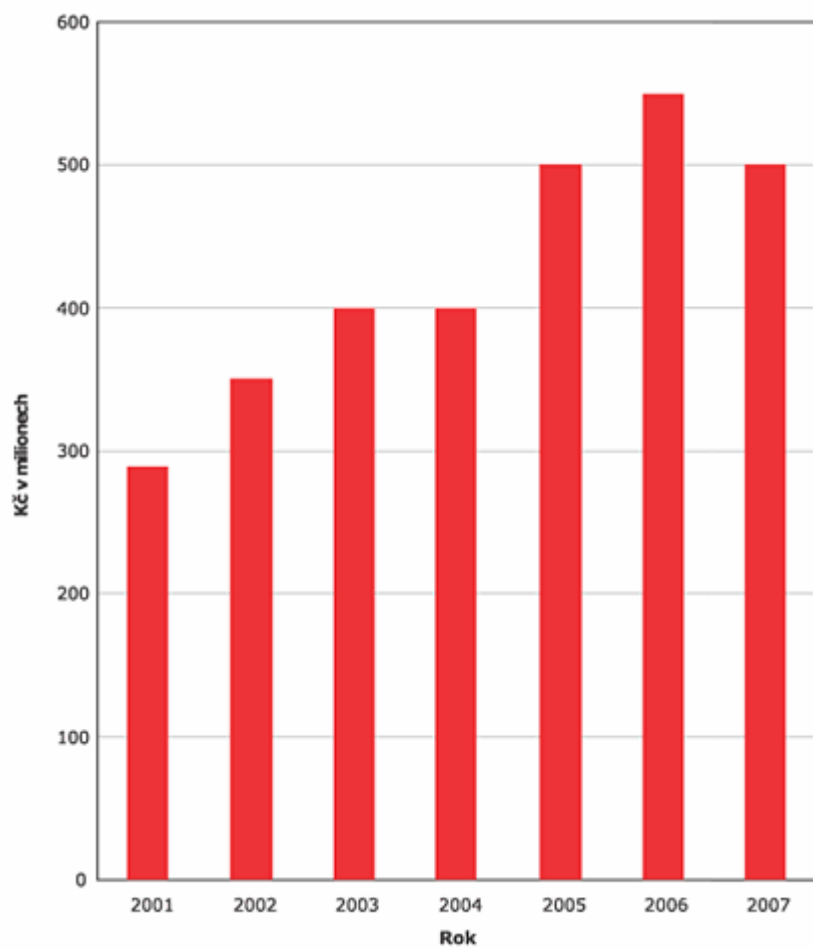
Příloha č. 2: Schéma projektového financování



Pozn.:

Sponzorem může být vedle investora i dodavatel, odběratel či stát – podle toho jaký má na projektu zájem a jaká rizika nese. Některé role mohou splývat (například investor s odběratelem).

Příloha č. 3: Vývoj objemu stavebních prací společnosti KALÁB-stavební firma, spol. s.r.o.



Příloha č. 4: Vizualizace bytových prostor



